

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		29,316	91,940
應佔聯營公司部分		19,924	25,471
		49,240	117,411
本公司及附屬公司營業額	2	29,316	91,940
物業經營開支		(3,992)	(3,614)
僱員成本		(4,540)	(4,613)
折舊及攤銷		(888)	(1,110)
其他開支		(1,794)	(2,893)
		(11,214)	(12,230)
經營溢利	2	18,102	79,710

		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
應佔聯營公司之溢利		56,838	41,112
投資物業公平值之變動		37,000	2,603
其他收益及虧損	3	23,982	(2,929)
財務費用		(1,092)	(1,723)
		<u>134,830</u>	<u>118,773</u>
除稅前溢利		134,830	118,773
稅項 — 本期	4	(915)	(1,141)
— 遞延	4	(3,704)	8,940
		<u>130,211</u>	<u>126,572</u>
期內溢利		130,211	126,572
應佔：			
本公司股東		129,811	125,844
少數股東權益		400	728
		<u>130,211</u>	<u>126,572</u>
中期股息	5	7,694	6,155
		港仙	港仙
每股盈利	6	16.87	16.36

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	<u>130,211</u>	<u>126,572</u>
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	44,274	(106,365)
— 聯營公司	3,010	(30,764)
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	1	(46)
— 聯營公司	<u>2,969</u>	<u>(5,543)</u>
期內其他全面收益	<u>50,254</u>	<u>(142,718)</u>
期內全面收益總額	<u>180,465</u>	<u>(16,146)</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	178,609	(15,833)
少數股東權益	<u>1,856</u>	<u>(313)</u>
	<u>180,465</u>	<u>(16,146)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零零九年 九月三十日 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 (經審核) (經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		474,800	453,800
租賃物業	7	430,399	20,587
聯營公司		643,893	592,524
可供銷售投資		216,296	150,164
物業、機器及設備		7,199	8,447
其他資產		3,497	1,447
		<u>1,776,084</u>	<u>1,226,969</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	8	18,778	24,612
按公平值列賬之金融資產		22,633	32,262
現金及銀行結存		101,165	161,902
		<u>142,576</u>	<u>218,776</u>
總資產		<u>1,918,660</u>	<u>1,445,745</u>
權益			
股本		76,935	76,935
儲備		1,354,717	1,187,648
股東資金		1,431,652	1,264,583
少數股東權益		15,246	13,775
權益總額		<u>1,446,898</u>	<u>1,278,358</u>
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款		258,100	78,100
遞延付款	9	102,500	—
遞延稅項負債		53,920	48,841
		<u>414,520</u>	<u>126,941</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	27,328	14,333
有抵押銀行貸款		25,000	22,100
稅項負債		4,914	4,013
		<u>57,242</u>	<u>40,446</u>
總負債		<u>471,762</u>	<u>167,387</u>
總權益及負債		<u>1,918,660</u>	<u>1,445,745</u>

財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 編製基準及會計政策

本未經審核綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號－中期財務報告編製。編製此中期財務報表所採用之會計政策，與截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致，惟下述除外。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團採納下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則以及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」），乃與其營運有關。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具相關披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部

採納香港會計準則第1號（經修訂）規定須呈列一份新的簡明綜合全面收益表以及權益變動表中有若干呈列變動。

香港會計準則第17號（修訂本）於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間應用。由於董事認為新收購物業租賃權益之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納此準則。就提早採納香港會計準則第17號（修訂本）之財務影響已於本公告附註7呈列。

香港財務報告準則第8號規定，按主要經營決策者定期審閱之本集團項目之內部呈報基準劃分營運分部，以便對分部分配資源及評估其表現。採納香港財務報告準則第8號對本集團披露分類資料並無任何重大影響。

除上文披露者外，採納其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

2. 分類資料

有關本集團主要業務分類之分類資料呈列如下。

	截至九月三十日止期間					
	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分類營業額 本公司及附屬公司	21,753	84,422	7,563	7,518	29,316	91,940
分類業績	11,074	72,776	7,121	7,023	18,195	79,799
未分配企業開支					(93)	(89)
經營溢利					18,102	79,710
應佔聯營公司之溢利	56,838	41,112	-	-	56,838	41,112
投資物業公平值之變動	37,000	2,603	-	-	37,000	2,603
其他收益及虧損	13,325	-	10,657	(2,929)	23,982	(2,929)
財務費用					(1,092)	(1,723)
稅項					(4,619)	7,799
少數股東權益					(400)	(728)
					129,811	125,844

3. 其他收益及虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售物業之收益	11,905	159
出售可供銷售投資之收益／(虧損)	10,468	(2)
出售金融資產之收益／(虧損)	401	(1,355)
金融資產公平值之變動	1,208	(1,731)
	23,982	(2,929)

4. 稅項

	二零零九年			二零零八年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本公司及其附屬公司						
香港	901	3,704	4,605	1,133	(8,940)	(7,807)
海外	14	-	14	8	-	8
	<u>915</u>	<u>3,704</u>	<u>4,619</u>	<u>1,141</u>	<u>(8,940)</u>	<u>(7,799)</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

5. 中期股息

董事會宣派截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.00仙（二零零八年：港幣0.80仙），合共港幣7,694,000元（二零零八年：港幣6,155,000元）予於二零一零年一月十四日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。該金額並未於本中期財務報表作為負債列賬。

6. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣129,811,000元（二零零八年：港幣125,844,000元）及二零零八年及二零零九年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司於兩個期間並無攤薄潛在普通股，故並無就截至二零零九年九月三十日及二零零八年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

7. 租賃物業

於報告期內，本集團收購一項物業（「該物業」）的80年租賃權益。收購詳情載於日期為二零零九年九月二十一日之通函。由於根據租約該物業之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納經修訂香港會計準則第17號－租賃，此準則並無要求分開呈列土地及樓宇。就二零零九年三月財務狀況之影響載列如下：

	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	重新歸類 港幣千元	重新歸類後 之總額 港幣千元
租賃物業	-	20,587	20,587
物業、機器及設備	18,386	(9,939)	8,447
租賃土地	10,648	(10,648)	-

8. 貿易應收賬款

應收租戶租金乃按租金通知單收取，並須預付款項。於報告日期，租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	198	43
31 – 60天	–	–
61 – 90天	–	–
90天以上	–	44
	<u>198</u>	<u>87</u>

9. 遞延付款

於報告期內，本集團收購80年租賃物業（附註7），代價之25%已獲遞延並須按年利率3%分五年攤還。該等遞延付款之面值與其公平值相若。

10. 貿易應付賬款

貿易應付賬款已包括在應付賬款及應計費用內。於報告日期，貿易應付賬款按訂單日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	692	678
31 – 60天	207	183
61 – 90天	183	183
90天以上	1,397	299
	<u>2,479</u>	<u>1,343</u>

11. 或然負債及承擔

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
公用事業按金	160	160
承擔		
未來最低租金總額		
– 不超過一年	2,544	1,842
– 超過一年但不超過五年	3,969	3,128
購入投資物業		
– 超過一年但不超過五年	–	12,548
	<u>6,673</u>	<u>17,678</u>

中期股息

董事會建議宣派截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.00仙(二零零八年：港幣0.80仙)，該股息將於二零一零年一月十九日派付予於二零一零年一月十四日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一零年一月十一日至二零一零年一月十四日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內任何股份之過戶將不予辦理。

為符合獲發中期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一零年一月八日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

業務回顧

自二零零九年第二季度起，全球經濟似乎已從雷曼事件穩定過來。尤其是中國之金融及物業市場，在政府大規模刺激經濟方案推動下，得以強勢復甦，而香港之經濟亦因此獲益。由於美國寬鬆貨幣政策使息率創下歷史新低，以及本港經濟與中國穩健經濟發展密不可分，因此資產價值在貨幣貶值之情況下急速上升。雖然全球經濟仍存在不少隱憂，特別是西方國家，但全球主要央行之大規模刺激經濟方案至少就當前而言似乎開始奏效。

面對波動之市況，本集團仍取得良好表現。於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之收益(包括分佔聯營公司之收益)為港幣49,200,000元，而二零零八年同期則為港幣117,400,000元。這是由於在二零零八年出售澳門友邦廣場及九龍城廣場所得之收入及股息所致。另一方面，期內之盈利增長至港幣130,200,000元，而二零零八年則為港幣126,600,000元。

物業投資

於二零零九年四月二十四日，本集團以港幣48,900,000元出售其位於香港灣仔鷹君中心之物業單位(總建築面積為6,630平方呎)。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，出售將為整個物業持有期間產生港幣14,900,000元之歷史性溢利，其中港幣10,000,000元將於本中期業績中確認。

於二零零九年九月二十四日，本集團購入位於香港中環雪廠街16號Club Lusitano大廈之80年租賃權益，總代價為港幣410,000,000元(其中港幣102,500,000元可延期至五年內支付)。按總建築面積80,100平方呎及當時每年租金港幣22,700,000元計算，購買價為每平方呎港幣5,118元，而租金回報率為5.5%。本集團對是次收購事項感到十分滿意，並相信資本價值及租金回報率可以大幅提高。自是次收購事項後所簽訂之重續或新訂租賃合約，其租金已較先前租金大幅上升。該物業將持作長期投資，以獲取租金收入及資本增值。

本集團管理並擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業（面積為229,200平方呎）之30%權益。於本報告期末，該物業出租率為89.0%。因此，該物業之公平市值由港幣1,375,000,000元回升至港幣1,580,000,000元，並為本集團帶來港幣51,400,000元之公平值增長。期內，本集團同意在獲得安置賠償方式下，提早終止租用47,019平方呎零售平台之長期租戶(GOD/Delay No Mall)之租約。同時，本集團已覓得三名新租戶（兩名食肆租戶及一名零售租戶）以更高之租金租用GOD/Delay No Mall遷出後之全部空間。本集團欣見此發展，因為該等新租賃不僅帶來較高之現金流量，同時亦提升了樓宇之長期價值。

上海嘉華中心（乃透過一家聯營公司持有位於上海之一幢商業大廈，建築面積為750,000平方呎）於期內之租金收入及估值維持穩定。

位於九龍觀塘之建生大廈租金收益為港幣10,400,000元，並繼續保持99.3%之高出租率。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣2,800,000元之租金收入。兩個物業亦分別貢獻港幣20,000,000元及港幣10,300,000元之公平值增長。整體而言，本集團之直接投資物業組合貢獻港幣37,000,000元之公平值增長。

酒店業投資

截至二零零九年九月三十日止六個月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa錄得收益55,100,000泰銖，較去年下跌38.6%（二零零八年：89,800,000泰銖）。同期經營虧損總額為1,200,000泰銖，而二零零八年經營毛利則為29,000,000泰銖。於二零零八年十一月，反政府示威者曾一度封鎖曼谷國際機場，使當時執政政府下台。接著於二零零九年四月舉行東盟峰會期間，芭堤雅出現反新政府示威。這些事件令芭堤雅及泰國大部分地方之旅遊業於二零零九年受到重大衝擊。此外，環球經濟危機亦影響全球旅客消費意欲。誠如早前報告所述，新國際級酒店預期在芭堤雅開業，為增強物業競爭力，本集團決定完成餘下之翻新計劃（本公司自二零零三年收購以來一直在分階段進行），推出新客房、宴會廳及會議設施，以及新建海灘會所和游泳池。翻新計劃已於二零零九年十一月初完成，該物業經重整品牌後為Pullman Pattaya Aisawan Resort，目前由法國雅高集團以高檔五星級品牌「Pullman」管理。

儘管今年經濟下滑，本集團對有機會將該物業重新定位為之雀躍，並深信該渡假村將保持作為其中一所在芭堤雅市場有領導地位的海濱渡假村。此外，新國際級酒店在芭堤雅開業雖會帶來競爭，但同時亦將芭堤雅大大提升為國際渡假勝地。我們深信此等發展就長遠而言將為芭堤雅及本集團物業帶來正面利益。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.3%權益。截至二零零九年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得收益1,960,000,000泰銖 (二零零八年：2,410,000,000泰銖)，及虧損淨額110,600,000泰銖 (二零零八年：純利204,200,000泰銖)。Dusit Thani雖作為泰國領先之酒店管理公司，亦未能避開上文所述之宏觀經濟及政治風波。然而，隨著與中東、印度及中國訂立新管理合同，該公司之酒店房間數目及管理費收入將於未來數年大幅上升。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited (本集團擁有49.5%權益之泰國聯營公司) 擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地之37.5%權益。該土地計劃發展為豪華渡假村連品牌住宅大廈。本公司與主要建築師／設計師及其他發展顧問已簽訂合同。另外，本公司剛與一間全球頂尖豪華酒店營運商就管理渡假村連品牌住宅訂立一份意向書。該項目第1期發展已初步計劃為全數有100間房間的別墅渡假村及豪華住宅大廈。

前景

本集團於上一個財政年度及時出售若干資產後，自二零零八年第四季以來一直物色新投資機會。因此，本集團於本年度趁經濟衰退之際購入位於香港中環之Club Lusitano大廈。但此等投資機會不多，因為中國及香港經濟自今年第二季起便強勢反彈。然而，由於有跡象顯示中國政府或會放慢刺激經濟方案，所以當流動資金減少時便有機會面臨調整。另一方面，泰國政局仍然僵持，未見明朗。至於全球其他地方，美國失業率高企，杜拜近期受債台高築所害，再加上環球金融系統持續失衡，使二零零九年經濟復甦疲弱。鑒於上述所言，我們深信，二零一零年將可帶來新機遇。除亞洲傳統市場外，本集團亦可開發西方新市場。因去年之出售取得穩健財務狀況，本集團現正可趁機物色合適投資機會。

香港政府於十月份公佈新政策，準許合資格工業大廈改裝作商業用途而毋須補地價。本集團樂見此新政策，並深信此政策將極有利工業大廈類別及鄰近社區。根據本集團對該政策之見解，本集團認為位於觀塘之建生大廈符合資格進行改裝。因此，本集團現正審視多項可行的改裝建議，以大幅提高該物業之長遠價值。

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團財務狀況繼續保持穩健，大量銀行信貸仍未動用。於結算日，本集團之總負債權益比率為26.9% (二零零九年三月三十一日：7.8%) 及淨負債權益比率為19.9% (二零零九年三月三十一日：無)。

僱員

於二零零九年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為16人。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團之薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零零九年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零零九年九月三十日止六個月期間，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守相關之守則條文。

審閱中期報告

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。審核委員會已審閱及建議董事會批准本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零九年十二月三日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及徐季英女士，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別